

## **Allgemeine Vertragsbestimmungen**

(Fassung Juni 2008)

### **Nr. 1 Benutzung der Mietsache, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen**

Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen darf der Vermieter nachträglich aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für den Mieter zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Mieter besonders mitgeteilt. Darüber hinausgehende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Mieters.

### **Nr. 2 Mietzahlung**

- (1) Die Miete gemäß § 2 ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei auf das Konto Nr. 306000041 bei der Kreissparkasse Stendal (BLZ: 81050555) unter Angabe der Wohnungsnummer zu entrichten.
- (2) Der Mieter ist auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, die Miete – einschließlich Zuschlägen, Vergütungen und Vorauszahlungen – von einem Konto bei einem Geldinstitut abbuchen zu lassen und die dazu erforderliche Einzugsermächtigung zu erteilen. Der Mieter hat ggf. ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden Zahlungen zu sorgen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, die Einzugsermächtigung zu widerrufen.
- (3) Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 2,50 € pauschalisierte Mahnkosten zu fordern.

### **Nr. 3 Übergabe der Mietsache**

- (1) Der Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.
- (2) Soweit der Vermieter oder der Mieter Ausgleichsbeträge für unterlassene Schönheitsreparaturen (vgl. Nr. 11 Abs. 4 AVB) vom Vormieter erhalten hat, sind diese zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Wohnung zu verwenden bzw. bei Ausführung durch den Mieter an diesen auszuführen.

### **Nr. 4 Erhaltung der Mietsache**

- (1) Der Mieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.
- (2) Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen, Kalken oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen (außer Türen mit Holzdekor) sowie der sichtbaren Heizrohre.  
Die Schönheitsreparaturen sollten spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume ausgeführt werden:  
in Küchen, Bädern und Duschen alle fünf Jahre (sowie die Anstriche der Türen und Heizrohre spätestens alle acht Jahre durchzuführen) in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle acht Jahre, in anderen Nebenräumen alle zehn Jahre.  
Er ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.
- (3) Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Abs. 2 vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist der Vermieter auf Antrag des Mieters verpflichtet, im anderen Fall berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.
- (4) Schäden in den Mieträumen, im Haus und an den Außenanlagen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere, wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden. Er haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter sowie sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen.

### **Nr. 5 Modernisierung und Energieeinsparung**

Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache oder zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraumes hat der Mieter zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ergibt. Bei Mieterhöhungen wegen Modernisierung sind §§ 559 bis 559 b BGB zu beachten.

### **Nr. 6 Zustimmungspflichtige Handlungen des Mieters**

- (1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Vermieters, wenn er
  - a) die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch)
  - b) die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder benutzen lässt,
  - c) Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Haus anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
  - d) Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt (z.B. Fische Hamster, Vögel) es sei denn, in § 3 ist etwas anderes vereinbart,
  - e) Waschmaschinen, Trockenaufwärmegeräte, Geschirrspülmaschinen aufstellt,
  - f) Antennen anbringt oder verändert,
  - g) von der laut Übergabeprotokoll vorgesehenen Beheizungsart abweicht,
  - h) in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, einschließlich Moped oder Mofa, abstellen will,
  - i) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen verändert; dies gilt auch, soweit die Maßnahmen für die behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind,
  - j) die Wohnungseingangstür oder die Zimmertüren streichen bzw. bekleben will. Das Anbringen von Abziehbildern und Aufklebern ist nicht gestattet.
  - k) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will,
  - l) weitere Schlüssel anfertigen lassen will.
- (2) Die Zustimmung des Vermieters muss schriftlich erfolgen; dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall auf die Schriftform verzichten.
- (3) Für die Fälle der Überlassung der Wohnung oder einzelner Räume nach Abs. 1 a) gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (§ 553 BGB).  
Bei Maßnahmen, die für die behindertengerechte Nutzung erforderlich sind, gelten die Bestimmungen des § 554 a BGB.  
Der Vermieter wird im Übrigen eine Zustimmung erteilen, wenn keine berechtigten Interessen des Vermieters entgegenstehen und Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.
- (4) Der Vermieter kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Haus oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.
- (5) Durch die Zustimmung des Vermieters wird eine etwaige Haftung des Mieters nicht ausgeschlossen.

### **Nr. 7 Besichtigung der Mietsache durch den Vermieter**

- (1) Beauftragte des Vermieters können in begründeten Fällen die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mieter zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.
- (2) In dringenden Fällen ist der Vermieter bei Abwesenheit des Mieters berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel dem Vermieter nicht zur Verfügung stehen.

### **Nr. 8 Fristlose Kündigung**

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann der Vermieter nach der gesetzlichen Regelung außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens des Mieters und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- a) der Mieter oder derjenige, welchem der Mieter den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder er sie unbefugt Dritten überlässt oder
- b) der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens des Mieters, und unter Abwägung der beidseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann oder der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines Teiles der Miete, der eine Monatsmiete übersteigt, in Verzug ist oder
- c) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

#### **Nr. 9 Keine stillschweigende Verlängerung**

Der Vermieter ist nicht damit einverstanden, dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses eintritt, wenn der Mieter nach Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist die Wohnung weiterhin benutzt, d.h. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

#### **Nr. 10 Beendigung des Mietverhältnisses durch Tod**

- (1) Ist das Mietverhältnis mit mehreren Mietern abgeschlossen, so wird es nach dem Tod eines der Mieter mit den überlebenden Mietern allein fortgesetzt. Diese können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen.
- (2) Führt der Mieter mit seinem Ehegatten einen gemeinsamen Haushalt in der Wohnung, so tritt nach dem Tode des Mieters der Ehegatte in das Mietverhältnis ein. Dasselbe gilt für den Lebenspartner. Erklärt der Ehegatte oder der Lebenspartner binnen eines Monats, nachdem er vom Tode des Mieters Kenntnis erlangt hat, dem Vermieter gegenüber, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will, so gilt sein Eintritt in das Mietverhältnis als nicht erfolgt.
- (3) Im Übrigen gelten im Falle des Todes des Mieters die gesetzlichen Bestimmungen.
- (4) Der Vermieter kann, falls der verstorbene Mieter keine Mietsicherheit geleistet hat, von den Personen, die in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es fortgesetzt wird, nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen eine Sicherheitsleistung verlangen.

#### **Nr. 11 Rückgabe der Mietsache**

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die überlassenen Räume in ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben.
- (2) Hat der Mieter Änderungen der Mietsache vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses wiederherzustellen, soweit nichts anderes vereinbart ist oder wird. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der Mieträume gilt das gleiche. Der Vermieter kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn er den Mieter angemessen entschädigt. Dem Vermieter steht dieses Recht nicht zu, wenn der Mieter an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.
- (3) Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Nr. 4 Abs. 2 und 3 AVB fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen.
- (4) Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig im Sinne von Nr. 4 Abs. 2 und 3 AVB, so hat der Mieter an den Vermieter einen Kostenanteil zu zahlen, da die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter bei der Berechnung der Miete berücksichtigt worden ist. Zur Berechnung des Kostenanteils werden die Kosten einer im Sinne der Nr. 4 Abs. 2 umfassenden und fachgerechten Schönheitsreparatur im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ermittelt. Der zu zahlende Anteil entspricht, soweit nach Nr. 4 Abs. 3 nichts anderes gilt, dem Verhältnis zwischen den vollen Fristen lt. Nr. 4 Abs. 2 und den seit Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen bis zur Räumung abgelaufenen Zeiträumen.  
Die Kostenanteile des Mieters werden zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verwendet (vgl. Nr. 3 Abs. 2). Soweit der Mieter noch nicht fällige Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses durchführt, ist er von der Zahlung des Kostenanteils befreit.
- (5) Bei Auszug hat der Mieter alle Schlüssel an den Vermieter zu übergeben; andernfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen.

**Nr. 12 Personenmehrheit der Mieter**

- (1) Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
- (2) Willenserklärungen sind gegenüber allen Mietern abzugeben; für die Rechtswirksamkeit des Zugangs genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben werden. Diese Empfangsvollmacht, die auch für die Entgegennahme von Kündigungen gilt, kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.

**Nr. 13 Schlussbestimmungen**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind schriftlich zu vereinbaren, dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall auf die Schriftform verzichten.
- (2) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Amtsgericht Stendal zuständig.